

Großzügiges Haus nahe Grüner See – 2 Wohneinheiten & viel Potenzial



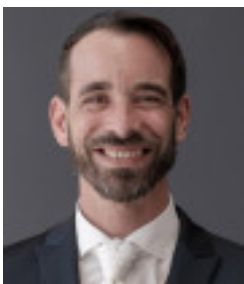
Objektnummer: 3812/380
Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8612 Tragöß-Sankt Katharein
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	195,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Stellplätze:	5
Garten:	1.079,00 m ²
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 151,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

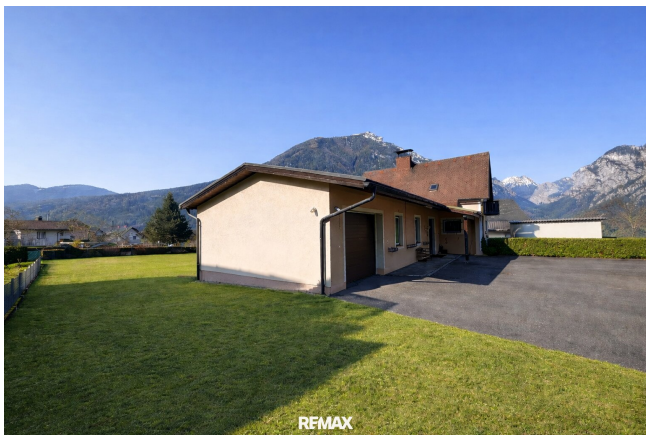
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



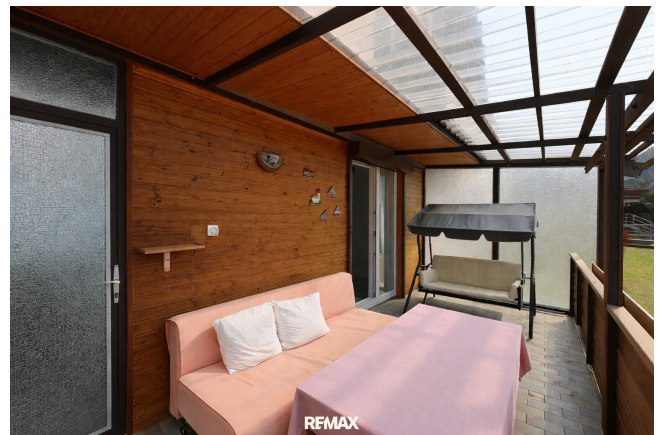
Bernhard Valant

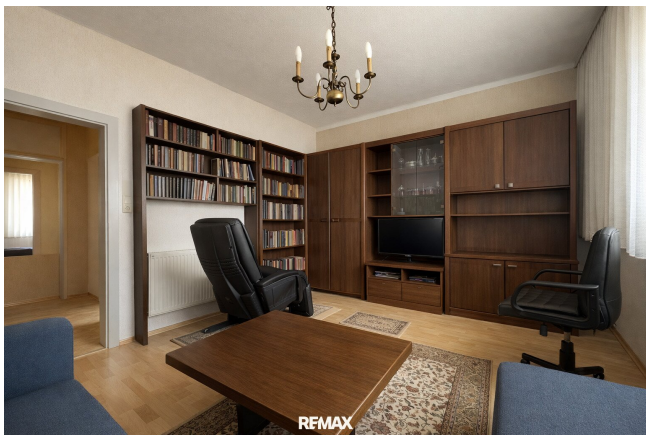
REMAX Smart

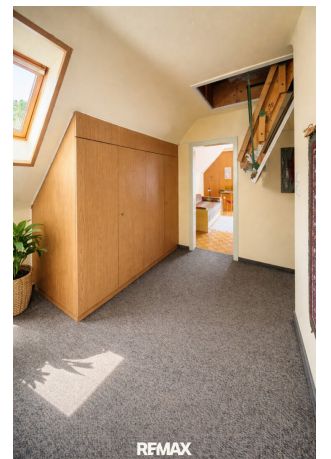
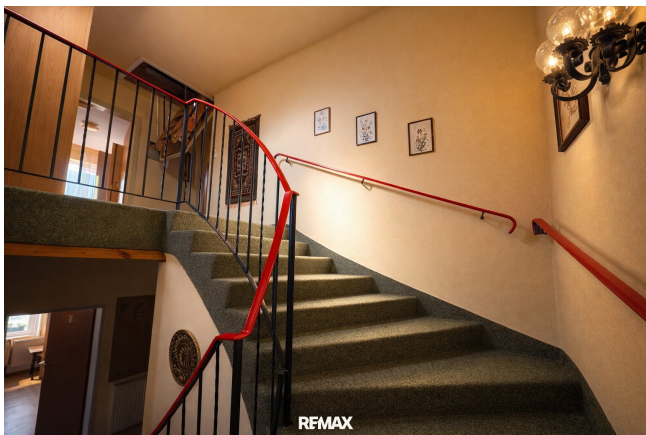


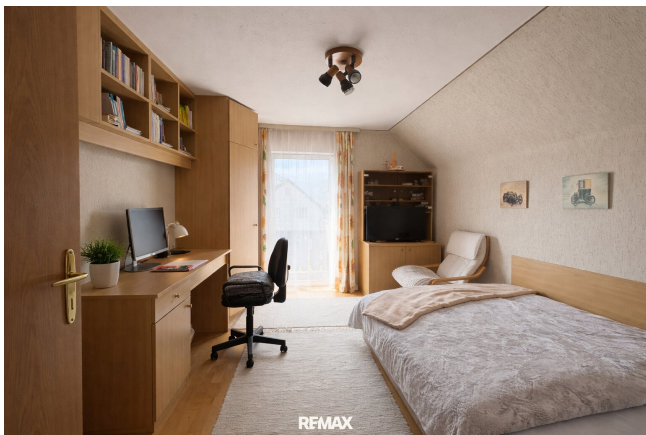


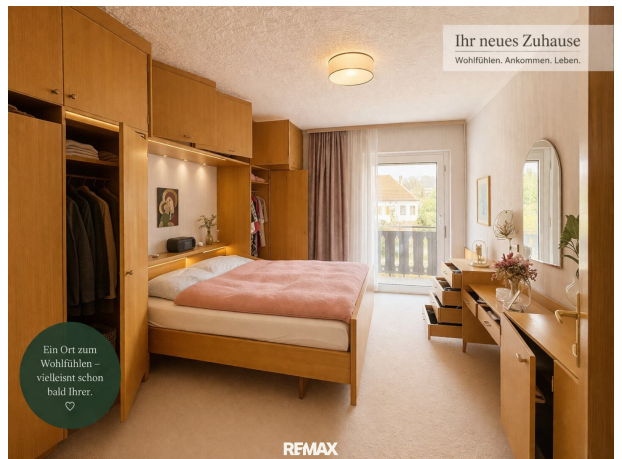


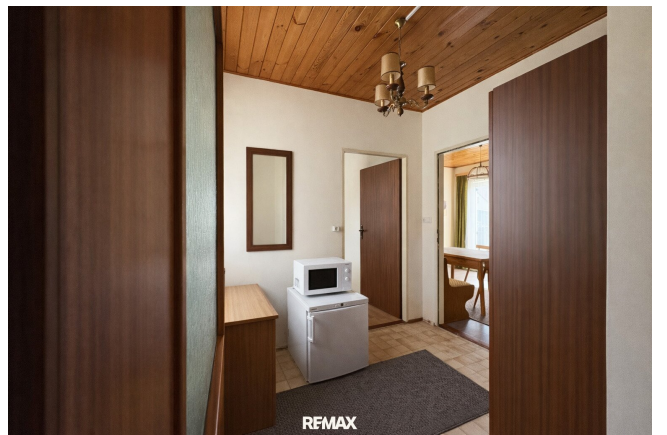
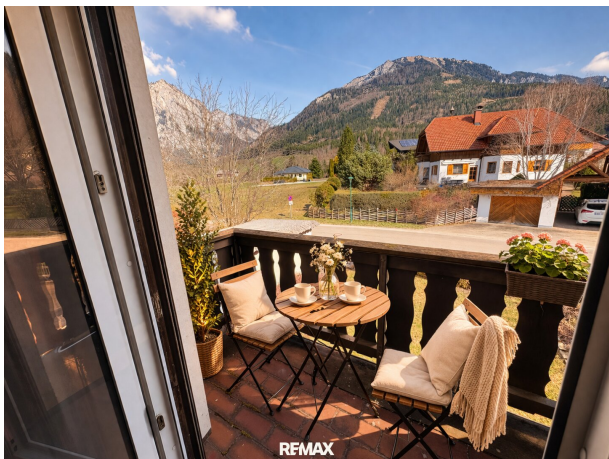




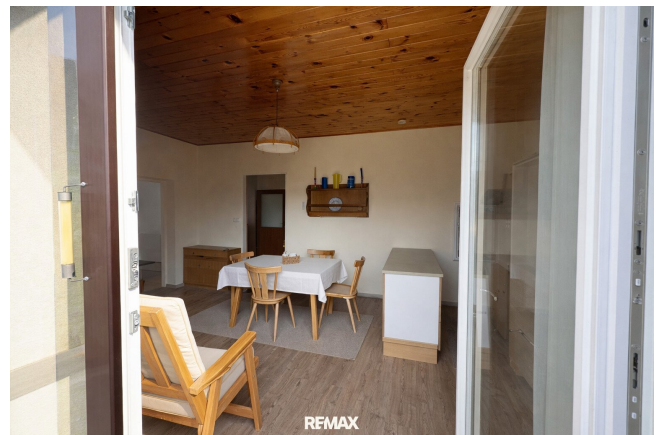
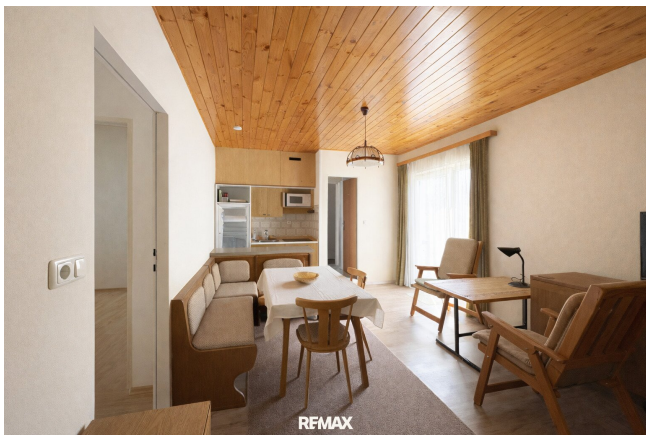


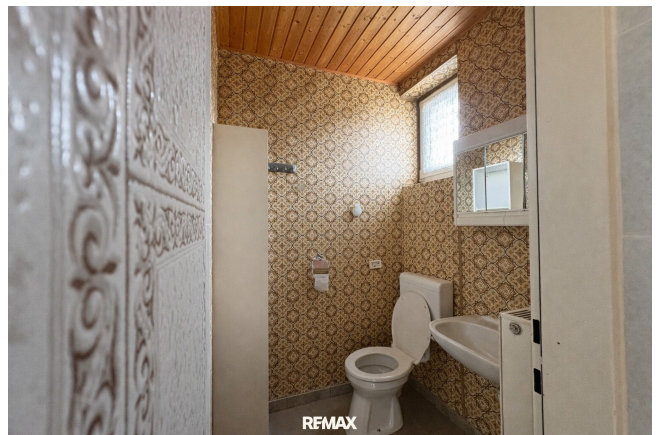


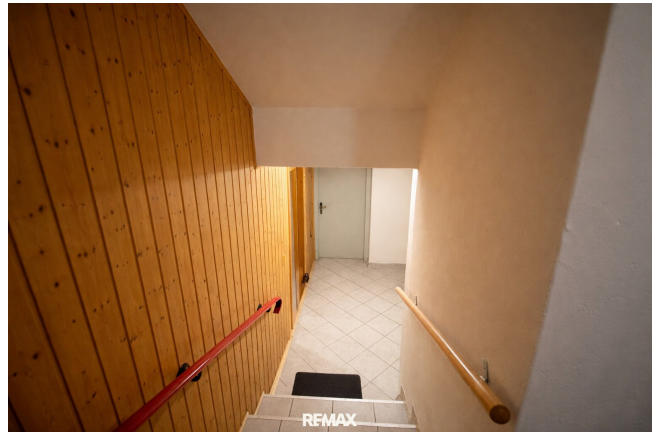
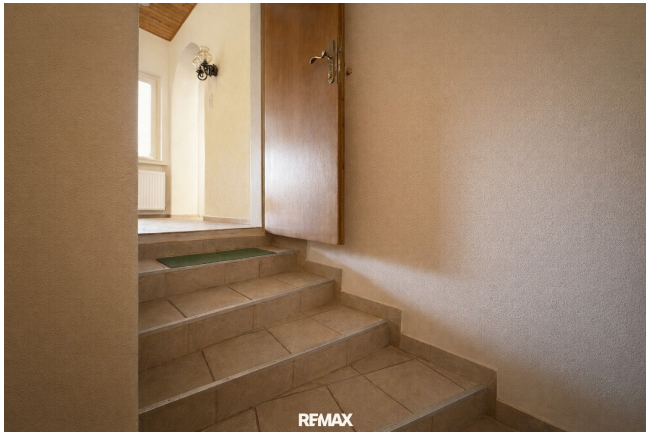










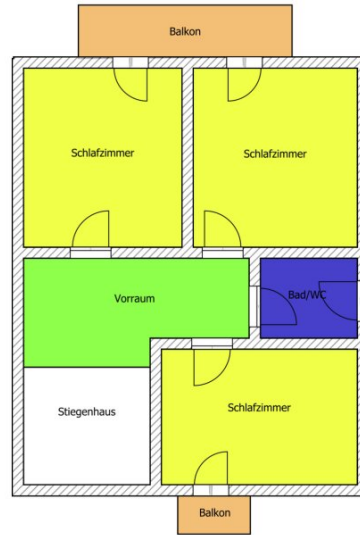








Dachgeschoß



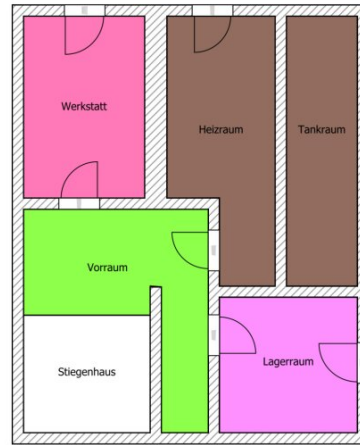
REMAX

Erdgeschoß plus Ferienwohnung u. Garage



REMAX

Keller



REMAX

Objektbeschreibung

Charmantes Wohnhaus mit zusätzlicher Wohneinheit in sonniger Lage von Tragöß – Nähe Grüner See

Kaufpreis: 249.000 €

Ort: Tragöß-Sankt Katharein

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus in idyllischer Lage von Tragöß überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, solide Bauweise und attraktive Grundstücksgröße. Errichtet im Jahr 1969 in Massivbauweise (Ziegelbau), bietet die Liegenschaft rund 195 m² Wohnfläche auf einem 1.236 m² großen, ebenen Grundstück.

Ein besonderes Highlight ist der Zubau aus dem Jahr 1978 (ca. 60 m²), der bislang als separate Wohneinheit genutzt wurde – ideal für Vermietung, Mehrgenerationenwohnen oder Homeoffice.

Die Immobilie präsentiert sich in einem insgesamt guten Zustand mit funktionierender Haustechnik und trockenem Keller, bietet jedoch gleichzeitig Potenzial für individuelle Modernisierungen.

Die Fenster des Wohnhauses wurden getauscht und saniert. Seither fanden laufend Instandhaltungsarbeiten am gesamten Wohnhaus statt, um die Bausubstanz des Hauses in sehr guter Qualität zu erhalten.

Lage & Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich in sonniger und ruhiger Lage im beliebten Naturgebiet Tragöß:

- Nur ca. 2,5 km zum Grünen See – eines der bekanntesten Ausflugsziele Österreichs
- Wunderschöne Berg- und Grünblicklage
- Direkt an der Zufahrtsstraße zum Grünen See

- Leichte Verkehrsfrequenz an Wochenenden und Feiertagen

Infrastruktur:

- Busanbindung vorhanden
- Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung überwiegend mit Auto erreichbar
- Ruhige, naturnahe Wohngegend

Zusätzlich wurde im Jahr 2025, der vorgelagerte Grünstreifen, vor dem Zaun zur Hauptstraße, dazu gekauft und das Grundstück damit etwas vergrößert.

Ausstattung & Highlights

- Massivbauweise (Ziegel)
- Kaltdach mit Dachpappe
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Böden: Fliesen, Parkett, Laminat, PVC, Kunststoff
- Teilweise tapezierte und gemalte Wände
- Öl-Zentralheizung
- Elektrik in sehr gutem Zustand
- Keller vollständig trocken (ca. 60 m²)

Außenbereich:

- Großzügiger Garten mit vielfältiger Bepflanzung
- Einfriedung überwiegend mit Maschendrahtzaun
- Asphaltierter Vorhof mit Stellplatzfläche für ca. 4–5 PKWs
- 2 Garagen + mehrere KFZ-Stellplätze
- Gartenhütte (ca. 30 m²)
- Inklusive Mähroboter & Schneefräse

Raumaufteilung

- 8 Zimmer
- 3 Badezimmer & 3 WCs
- Mehrere Balkone (Südost & Nordwest, gesamt ca. 25 m²)
- Überdachte Terrasse / Loggia im Erdgeschoß
- Flexible Raumgestaltung möglich

Zustand & Besonderheiten

- Sofort beziehbar
- Möblierung teilweise vorhanden (klassisch/älter)
- Badezimmer funktional, jedoch renovierungsbedürftig
- Kleinere optische Mängel innerhalb der Wohnflächen
- Sehr gute Substanz – ideale Basis für Modernisierung

Energieausweis

- HWB: 151,6 kWh/m²a (Klasse E)
- fGEE: 1,44 (Klasse C)
- Gültig bis: 17.03.2036

Ihr Mehrwert

- ? Großzügiges Grundstück in Naturparadies
- ? Zusätzliche Wohneinheit (Vermietung möglich)
- ? Solide Bauweise & gute Substanz
- ? Laufend instand gehalten
- ? Sofort nutzbar
- ? Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis

Fazit

Diese Immobilie ist die ideale Gelegenheit für Käufer, die ein leistbares Haus mit Entwicklungspotenzial in einer der schönsten Naturlagen der Steiermark suchen. Ob als Hauptwohnsitz, Ferienimmobilie oder Investment – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.

Hinweis zu den Bildern

Die im Exposé verwendeten Fotos wurden teilweise digital bearbeitet bzw. optimiert. Dies umfasst insbesondere Anpassungen der Bepflanzung sowie Retuschen von Einrichtungsgegenständen und persönlichen Gegenständen zur besseren Darstellung der Raum- und Grundstücksverhältnisse.

Die vorgenommenen Visualisierungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung und stellen keine zugesicherten Eigenschaften im Sinne des Maklergesetzes dar.

Abweichungen zwischen den dargestellten und den tatsächlichen Gegebenheiten sind möglich. Maßgeblich ist ausschließlich der Zustand der Immobilie vor Ort im Rahmen einer Besichtigung.

Rechtlicher Hinweis

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <8.000m

Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Sonstige

Bank <8.000m

Post <8.000m

Geldautomat <9.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap